

Mietzinsgestaltungs-Reglement

Reglement über Mietzinsen, Nebenkosten und Genossenschaftsbeiträge

Gestützt auf Statuten Art. 4 Abs. 3 erlässt der Vorstand BSW nachfolgendes Reglement
gültig ab 1. Juli 2024

Aus Gründen der Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen die weibliche Form gewählt, es ist jedoch immer die männliche Form mitgemeint.

Mit ‚BSW‘ wird Baugenossenschaft für schönes Wohnen“ abgekürzt.

Inhalt

I.	Allgemeine Bestimmungen	3
Art. 1.	Grundsätze zu den Mieten	3
Art. 2	Grundsätze zu den Nebenkosten	3
Art. 3	Grundsätze zu den Genossenschaftsbeiträgen	3
II.	Kalkulation der Kostenmiete/Mietzinsfestsetzung	4
Art. 4	Kostenbestandteile	4
Art. 5	Kapitalkosten	4
Art. 6	Baurechtszinsen	4
Art. 7	Liegenschafts- und allgemeine Genossenschaftskosten	5
Art. 8	Zuschläge zur Betriebsquote	5
Art. 9	Einlagen in andere von der Generalversammlung beschlossene Fonds	5
III.	Mietzinsanpassung	5
Art. 10	Generelle Anpassungen der Mietzinse	5
Art. 11	Individuelle Anpassung der Mietzinse	6
IV.	Aufteilung der Mietzinssumme	6
Art. 12	Aufteilung der Gesamtmiete einer Siedlung auf die einzelnen Mietobjekte	6
V.	Nebenkosten	7
Art. 13	Begriffe	7
Art. 14	Erhebung und Verteilung	7
Art. 15	Akonto-Zahlungen und Abrechnung	7
VI.	Schlussbestimmungen	7

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1. Grundsätze zu den Mieten

¹ Die Genossenschaft berechnet die Mietzinsen nach dem Grundsatz der genossenschaftlichen Kostenmiete. Namentlich gilt dies für:

- a) Wohnungen;
- b) Schaltzimmer;
- c) Bastelräume ;
- d) Räume für gewerbliche Nutzung mit besonderer Vereinbarung (zB. Vorgabe öffentliche Hand).

² Die Mietzinse von geförderten Wohnungen richten sich nach den Vorgaben der Subventionsgeber.

³ Für nicht ausschliesslich zu Wohnzwecken bestimmte Mietobjekte, z.B. für Wohnateliers, kann eine Marktmiete festgelegt werden.

⁴ Die Marktmiete wird in der Regel angewendet für:

- a) Räume für gewerbliche Nutzung;
- b) Bastelräume ohne genossenschaftlichen Wohnungsmietvertrag in gleicher Siedlung;
- c) Parkplätze in Unterniveau-Garagen;
- d) Parkplätze im Freien, Autounterstände und dergleichen;
- e) Mietobjekte mit befristeten Mietverträgen.

Art. 2 Grundsätze zu den Nebenkosten

¹ In allen Mietobjekten werden die rechtlich zulässigen Nebenkosten abgerechnet.

² In Ausnahmefällen können Nebenkosten als Pauschale erhoben werden.

Art. 3 Grundsätze zu den Genossenschaftsbeiträgen

¹ Die Organe der Genossenschaft können Beiträge beschliessen, die zusammen mit der Miete eingezogen werden, aber nicht Bestandteil des Mietvertrags sind.

² Wo eine Siedlung über einen Gemeinschaftsraum verfügt, werden dessen Kosten aus den Mietzinsen ausgegliedert und über gesonderte Genossenschaftsbeiträge erhoben. Die Berechnung erfolgt analog zur Berechnungsformel für die Kostenmiete für Wohnungen.

³ Wird ein Gemeinschaftsraum sehr wenig genutzt, kann der Vorstand die Vermietung zu anderen Zwecken beschliessen. Damit entfällt der Kostenbeitrag der betreffenden Siedlungsbewohner. Der Ertrag geht in diesem Fall an BSW. Die Umgestaltung soll so erfolgen, dass eine spätere Wiederverwendung als Gemeinschaftsraum mit verhältnismässigen Massnahmen möglich ist.

⁴ Der Vorstand kann für die Gemeinschaftsräume zusätzlich eine Nutzungs- und Gebührenordnung erlassen.

II. Kalkulation der Kostenmiete/Mietzinsfestsetzung

Art. 4 Kostenbestandteile

¹ Die Mietzinsen haben folgende Kosten der Genossenschaft zu decken:

- Kapitalkosten, Art. 5
- Baurechtszinsen, Art. 6
- Liegenschafts- und allgemeine Genossenschaftskosten, Art. 7 (= Betriebsquote)
- Zuschläge zur Betriebsquote, Art. 8
- Einlagen in andere von der Generalversammlung beschlossene Fonds, Art. 9

² Es gilt folgende Formel:

(Anlagekosten x Referenzzinssatz) =	Kapitalkosten
Baurechtszins	+ Baurechtszins
Gebäudeversicherungswert x Betriebsquote inkl. Zuschläge =	Betriebskosten
Summe =	max. zulässiger Mietzins

³ Als Anlagekosten werden die kumulierten historischen Investitionskosten ohne Berücksichtigung von Abschreibungen oder Aufwertungen verstanden. Anlagewert wird als Synonym gebraucht.

Art. 5 Kapitalkosten

¹ Die Kapitalkosten entsprechen der Verzinsung des Anlagewertes.

² Für die Berechnung der Kapitalkosten gilt der vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) vierteljährlich veröffentlichte hypothekarische Durchschnittszinssatz (Referenzzinssatz).

³ In besonderen Zinssituationen kann der effektive Fremdkapitalzinsaufwand in die Kalkulation eingesetzt werden.

⁴ Zwecks genossenschaftlicher Gleichbehandlung kann in besonderen Fällen, z.B. bei Fusionen, Schenkungen oder Zukäufen von Liegenschaften, der Anlagewert angepasst werden, indem er zugunsten einer Einlage in den Erneuerungsfonds erhöht, über eine Entnahme aus dem Solidaritätsfonds oder über Direktabschreibungen vermindert wird.

Art. 6 Baurechtszinsen

¹ Der Kostenbestandteil Baurechtszinsen ergibt sich aus den vertraglich vereinbarten Zahlungsverpflichtungen gegenüber Baurechtsgebern.

² Sind aufgrund von vertraglichen Vereinbarungen grosse Steigerungen von Baurechtszinsen absehbar, kann der Vorstand vorzeitig Beiträge zur Bildung eines Ausgleichsfonds in die Miete einrechnen, um später daraus erhebliche Mietzinssteigerungen durch Fondsentnahmen abzufedern.

Art. 7 Liegenschafts- und allgemeine Genossenschaftskosten

¹ Als Liegenschafts- und allgemeine Genossenschaftskosten gelten:

- Abgaben, Versicherungen und Steuern
- Reparaturen, Unterhalt und übrige Betriebskosten
- Verwaltungs- und allgemeine Betriebskosten der Genossenschaft
- Abschreibungen/Einlagen in den Heimfallfonds
- Rückstellungen/Einlagen in den Erneuerungsfonds
- Risikozuschlag (z.B. für Deckung von nicht kalkulierten/nicht vorhersehbaren/ausserordentlichen Kosten, Leerständen/Mietzinsausfällen, Siedlungsausgleichen usw.)

² Für die Deckung dieser Kosten werden in Form der sogenannten Betriebsquote pauschal 3.75% vorbehaltlich eines Zuschlags gem. Art. 8 auf den Gebäudeversicherungswert erhoben.

Art. 8 Zuschläge zur Betriebsquote

¹ Müssen zu geringe Bestände in einem Siedlungs-Erneuerungsfonds mit Sondereinlagen erhöht, ein zu hoher Buchwert einer Siedlung berichtigt oder zu geringe Risikozuschläge kompensiert werden, kann der Vorstand in Form eines Zuschlags zur Betriebsquote Sonderbeiträge siedlungsweise oder gesamthaft einfordern.

² Für Wohnungssanierungen, die nicht aus dem Erneuerungsfonds bezahlt werden können, kann der Vorstand einen angemessenen Sanierungsbeitrag in Form einer Mietzinsanpassung erheben. Bei gestaffelten Sanierungen können Sanierungsbeiträge nach Abschluss der gesamten Sanierung in die normale Mietzinskalkulation (Erhöhung Anlagewert) umgewandelt werden.

³ Sind die Betriebskosten in einer Siedlung nachweislich höher als die anteilige Betriebsquote, kann der Vorstand in Form eines Zuschlags zur Betriebsquote Sonderbeiträge einfordern.

⁴ Zur Vermeidung von Verlustausweisung in der Jahresrechnung können Einlagen in die Erneuerungsfonds und Abschreibungen reduziert gebucht werden.

⁵ Die Mietparteien in Siedlungen mit Sonderbeiträgen können detaillierte Begründungen über die Sonderbeiträge verlangen.

Art. 9 Einlagen in andere von der Generalversammlung beschlossene Fonds

¹ Die Generalversammlung kann gemäss Statuten weitere Einlagen in zweckgebundene Fonds beschliessen. Detail-Regelungen zur Umsetzung liegen in der Kompetenz des Vorstands.

III. Mietzinsanpassung

Art. 10 Generelle Anpassungen der Mietzinse

¹ Änderungen von Kosten gemäss Abschnitt II führen zu einer Mietzinsanpassung auf einen vertraglich festgelegten Kündigungstermin.

² Bei Änderungen der Kostenbestandteile, welche nur zu geringfügigen Mietzinsanpassungen führen, kann die Anpassung aufgeschoben werden.

Art. 11 Individuelle Anpassung der Mietzinse

¹ Durch die Genossenschaft finanzierte individuelle Mieterinnenausbauten werden angemessen auf den Mietzins umgeschlagen. Zusätzlich kann eine angemessene monatliche Tilgung der Investition verlangt werden. Bei Auszug vor vollständiger Tilgung werden die ausstehenden Raten sofort fällig.

² Mieterinnen mit sehr spezifischer Nutzung des Mietobjektes kann für den Rückbau in Wohnungen ein angemessener Risikozuschlag zur Miete angerechnet werden.

³ Sind Wohnungen aufgrund der Marktsituation und Nachfrage schwer vermietbar, so kann der Vorstand die Wohnung zur Vermeidung von Leerständen über Zuschüsse aus dem Solidaritätsfonds vergünstigen. Bei Unterschreitung der Kostenmiete wird im Mietvertrag ein Mietzinsvorbehalt ausgewiesen.

⁴ Aufgrund eingeschränkter Nutzung gemäss Art. 259d OR kann eine Miete vorübergehend herabgesetzt werden.

IV. Aufteilung der Mietzinssumme

Art. 12 Aufteilung der Gesamtmiete einer Siedlung auf die einzelnen Mietobjekte

¹ Die kalkulierte Kostenmiete einer Siedlung wird nach dem Punktesystem der Wohnbauförderung auf die einzelnen Mietobjekte aufgeteilt.

² Vor- und Nachteile eines einzelnen Mietobjekts können in einem reinen Kostenmiete-Modell nicht erfasst werden. Um diesen Vor- und Nachteilen innerhalb einer Siedlung möglichst gerecht zu werden, werden Mietzins-Zu- und Abschläge erhoben. Die Objekteigenschaften werden zur Differenzierung der Mieten mit folgenden nachvollziehbaren Kriterien bewertet.

- Ausrichtung
- Stockwerk
- Ausserordentliche Wohnlagen
- Privat nutzbare Aussenräume
- Lärmexposition
- Wohnungsausstattung
- Qualität der Grundrisse

³ Die qualitätsbewerteten Mietzinse sind innerhalb einer Siedlung summenneutral, bei staatlich geförderten Wohnungen zudem innerhalb einer Wohnungskategorie.

⁴ Sehr exklusive Wohnlagen oder Ausstattungen werden mit einem Sonderzuschlag versehen. Dieser Sonderzuschlag erhöht den Gesamtmiettertrag einer Siedlung.

⁵ Objekte mit Marktmiete werden mit einem Kapitalisierungswert vom gesamten Anlagewert der Siedlung in Abzug gebracht. Über den restlichen Anlagewert wird die Kostenmiete erhoben.

V. Nebenkosten

Art. 13 Begriffe

¹Die Nebenkosten im Sinne von Art. 257b OR resultieren aus dem Gebrauch des Mietobjekts und werden im Mietvertrag gesondert ausgewiesen.

²Bei Wohnungen, welche mit staatlichen Mitteln gefördert sind, können für die Dauer der Wohnbauförderung lediglich Nebenkosten gemäss Verfügung Förderinstrument abgerechnet werden.

Art. 14 Erhebung und Verteilung

¹Wo dies mit verhältnismässigem Aufwand möglich ist, werden die Nebenkosten nach dem Verursacherprinzip dem einzelnen Haushalt bzw. Verbraucher zugerechnet.

²Andernfalls werden die Nebenkosten nach einem sinnvollen Schlüssel (z.B. m², Quote bei Stockwerkeigentum oder Mieteinheiten) auf die einzelnen Mietobjekte verteilt.

³BSW veranlasst, dass die Kabelnetzgebühren wenn möglich vom Netzbetreiber dem einzelnen Haushalt direkt in Rechnung gestellt werden.

Art. 15 Akonto-Zahlungen und Abrechnung

¹Für die Begleichung der Nebenkosten wird ein Akonto-Betrag erhoben. Über die tatsächlichen Kosten wird jährlich abgerechnet. Die Abrechnung wird der Mietpartei i.d.R. innert sechs Monaten nach Ablauf der Abrechnungsperiode zugestellt. Nachforderungen und Rückerstattungen sind innert 30 Tagen zu begleichen.

²Die Mietpartei kann innert 30 Tagen seit der Zustellung Einsicht in die Abrechnungsbelege verlangen. Wird fristgerecht Einsicht verlangt, beginnt die Zahlungsfrist ab dem Zeitpunkt, an dem alle sachdienlichen Belege offengelegt wurden.

³Bei Auszug während einer laufenden Rechnungsperiode werden die Nebenkosten anteilmässig belastet. Die Kosten werden nach anerkannten Schlüsseln auf die einzelnen Monate verteilt. Es besteht kein Anspruch auf eine vorzeitige Abrechnung der Akonto-Zahlungen.

VI. Schlussbestimmungen

¹Der Vorstand hat dieses Reglement an seiner Sitzung vom 5. Dezember 2023 genehmigt; es tritt per 1. Juli 2024 in Kraft.

²Der Vorstand veröffentlicht die jeweils aktuelle Version dieses Reglements auf der Homepage von BSW und informiert die Generalversammlung über Änderungen mittels Auflage an derselben.